

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-000126

FECHA
30-09-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Imad William Kemp**, estadounidense, mayor de edad, portador del pasaporte No. 499777172, domiciliado en la avenida Jefferson 1775, Miami Beach, Florida 33139, Estados Unidos de Norteamérica y, de manera accidental en la Avenida Pedro Henríquez Ureña, No. 157, La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional en calidad de heredero y sucesor jurídico del señor **Gary Davenport**, quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a las licenciadas **Carolina Soto Hernández** y **Yokasta Joaquín Peña**, dominicanas, mayores de edad, matriculadas en el Colegio de Abogados de la República Dominicana (CARD) bajo los números 27529-685-03 y 39388-395-09, respectivamente, con estudio profesional en la firma de abogados Squire Patton Boggs, Peña Prieto Gamundi, ubicada en la Av. Pedro Henríquez Ureña, No. 157, La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000025352, relativo al expediente registral No. 0322019346614, de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019292001, contentivo de solicitud de transferencia por testamento, en virtud de acto de fecha primero (01) del mes de agosto del año dos mil quince (2015), suscrito por **Gary Davenport**, ante el notario público del Estado de Florida, Oscar García-Rivera, y de la instancia de fecha 16 de julio del año 2019, suscrita por **Carolina Soto Hernández** y **Yokasta Joaquín Peña**, en representación de **Imad William Kemp**, relativo al inmueble "*Parcela No. 21-C-2, Distrito*

Catastral No. 03: Pent House No. 2, ubicado en el Distrito Nacional”, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000023691, quien, en síntesis, fundamentó su decisión en que el acto de fecha 01 de agosto del 2015, contentivo de testamento, no hace constar cómo y a favor de quien será transferido el inmueble, además de no consignar su designación catastral, con lo cual se incumple con el principio de especialidad.

VISTO: El expediente registral No. 0322019346614, contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentado ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del oficio No. ORH-00000023691, emitido a través del expediente No. 0322019292001, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000025352, concerniente al expediente registral No. 0322019346614, de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional, en relación a Reconsideración sobre solicitud de transferencia por testamento a favor de **Imad William Kemp**, del inmueble identificado como *“Parcela No. 21-C-2, Distrito Catastral No. 03: Pent House No. 2, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiséis (26) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la transferencia de los derechos registrados del señor **Gary Davenport** sobre el inmueble *“Parcela No. 21-C-2, Distrito Catastral No. 03: Pent House No. 2, ubicado en el Distrito Nacional”*, a favor de **Imad William Kemp**, en virtud de acto de fecha primero (01) del mes de agosto del año dos mil quince (2015), suscrito por **Gary Davenport**, ante el notario público del Estado de Florida, Oscar García-Rivera; requerimiento que fue rechazado, bajo el entendido de que el mismo no cumple con el principio de especialidad, por lo que procedió por ante el mismo órgano a interponer acción en reconsideración, solicitud que fue calificada de manera negativa, argumentando el órgano registral que el acto que sirve de base para la transferencia de los derechos sobre el referido inmueble no indica la

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

designación catastral del mismo, lo que constituye una irregularidad insubsanable, de acuerdo al artículo 58 literal e, del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: que con la documentación depositada, tanto en la solicitud de transferencia, como en la solicitud de reconsideración, figuran documentos como el pliego de modificaciones emitidos por la DGII, respecto a los activos que componen la masa sucesoral de **Gary Davenport** en la República Dominicana, y el Duplicado del Certificado de Títulos a favor del mismo, con lo que han cumplido con el requisito de aportar la documentación en la cual se establece de forma clara, expresa y precisa la descripción del inmueble objeto de transferencia, y en consecuencia, no se violenta el principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo concerniente al criterio de especialidad. También, refieren que la Ley No. 544-14 de Derecho Internacional Privado de la República Dominicana, dispone que los testamentos extranjeros se rijan por las leyes del país en el cual los mismos son emitidos, por lo que no debe exigirse que dicho testamento sea redactado conforme los requisitos previstos en la legislación dominicana. Finalmente, señalan que en la especie no se está solicitando una transferencia en base a un contrato de venta o documento referente a un solo inmueble en particular, sino en base a un testamento en el cual **Gary Davenport** ha heredado la totalidad de sus bienes muebles e inmuebles en la República Dominicana al señor **Imad William Kemp**; por tanto, lo que se quiere proteger con el principio de especialidad, que es tener certeza de que el documento que justifica la transferencia efectivamente le da derecho sobre el inmueble a transferir al solicitante, se cumple.

CONSIDERANDO: Que del análisis de los documentos depositados en el presente recurso, se ha observado que, si bien, las observaciones realizadas por el Registro de Títulos, no constituyen una causa para el rechazo definitivo del expediente, lo cierto es que la documentación en ocasión del presente recurso, cuenta con una irregularidad que impide su ejecución, pues el pliego de modificaciones sobre los activos componentes de la masa sucesoral del finado **Gary Davenport**, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en fecha 11 de octubre del 2017, relativo al expediente No. 28-17-0000259, indica que el pago de impuestos realizado es del 50%, cuando lo correcto es del 100%, pues el inmueble "*Parcela No. 21-C-2, Distrito Catastral No. 03: Pent House No. 2, ubicado en el Distrito Nacional*", fue adquirido como un bien propio del señor **Gary Davenport**; ya que lo adquirió con estado civil de soltero.

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente depositó en fecha 20 de septiembre de 2019, por ante esta Dirección Nacional, una instancia explicativa donde da cuenta del error en el referido Pliego de Modificaciones sobre los activos componentes de la masa sucesoral del finado **Gary Davenport**, y depositan copia de la solicitud de rectificación de fecha 19 de septiembre de 2019, dirigida a la Dirección Nacional de Impuestos Internos (DGII), para que procedan con la corrección de la liquidación al 100% del inmueble "*Parcela No. 21-C-2, Distrito Catastral No. 03: Pent House No. 2, ubicado en el Distrito Nacional*", además de solicitar, un plazo de un mes, contado a partir del depósito de dicha instancia, para que **Imad William Kemp**, deposite la constancia de pago del 50% restante de los impuestos sucesorales, correspondiente al inmueble, debido al señalado error de la DGII en el Pliego de Modificaciones.

CONSIDERANDO: Que, respecto a la solicitud formulada por el hoy recurrente, en cuanto a la solicitud de extensión de plazo, esta Dirección Nacional se encuentra imposibilitada de acogerla, conforme a lo que

establece el principio de Juridicidad², pues el Reglamento General de Registro de Títulos, en su artículo 165 instituye que “*el Director Nacional de Registro de Títulos tiene un plazo de quince (15) días hábiles para pronunciarse respecto del recurso jerárquico*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, no se observa dentro de las normas y reglamentos que rigen la materia inmobiliaria, articulado que posibilite a este órgano jerárquico aplazar el pronunciamiento en cuanto a una acción en jerarquía de la cual se haya apoderado, contando solo con el referido plazo de los quince días hábiles para decidirlo.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por los motivos antes expuestos, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009),

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Imad William Kemp**, en contra del oficio No. ORH-00000025352, relativo al expediente registral No. 0322019346614, de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional; y en consecuencia: confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/aacm

² Artículo 3, numeral 1 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones Con la Administración y Procedimientos Administrativos.